



**Saint-Constant**

PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-CONSTANT

### **AVIS PUBLIC**

CONSULTATION PUBLIQUE SUR LE  
PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 1835-23

**À TOUTES LES PERSONNES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE INTÉRESSÉES PAR LE PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 1835-23 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 1528-17, AFIN DE MODIFIER LES HAUTEURS POUR LA ZONE MS-301**

AVIS est donné par la soussignée, que lors d'une séance ordinaire tenue le mardi, 21 novembre 2023, le Conseil municipal de la Ville de Saint-Constant a adopté **le projet de règlement 1835-23 modifiant le règlement de zonage numéro 1528-17, afin de modifier les hauteurs pour la zone MS-301.**

Ce projet de règlement a notamment pour objet :

- De modifier les hauteurs maximales en étages et de retirer les hauteurs min. et max. en mètres pour la zone MS-301;
- De retirer de la grille des spécifications les normes prévues à la ligne « Rapport bâti/terrain, minimum » et celles contenues à la ligne « Rapport plancher(s)/terrain (cos), minimum »;

- De remplacer à cet effet la grille des spécifications en annexe B du règlement de zonage numéro 1528-17 applicable à la zone MS-301, par celle montrée ci-dessous (modifications montrées en vert et rouge) :

Grille des spécifications		Numéro de zone: MS-301											
		Dominance d'usage: H											
<b>USAGES</b>	Habitation	unifamiliale H-1											
		bi et trifamiliale H-2											
		multifamiliale de 4 à 8 logements H-3											
		multifamiliale de 9 logements et plus H-4	X	X									
		maison mobile H-5											
		collective H-6			X	X							
	Commerce	détail et services de proximité C-1					X	X					
		détail local C-2					X	X					
		service professionnels spécialisés C-3					X	X					
		hébergement et restauration C-4							X				
		divertissement et activités récréotourist. C-5								X			
		détail et services contraignants C-6											
		débit d'essence C-7											
		vente et services reliés à l'automobile C-8											
		artériel C-9											
		gros C-10											
		lourd et activité para-industrielle C-11											
	Industrie	prestige I-1											
		légère I-2											
		lourde I-3											
extractive I-4													
Institutionnel	parc, terrain de jeux et espace naturel P-1					X	X						
	institutionnel et administratif P-2					X	X						
	communautaire P-3					X	X						
	infrastructure et équipement P-4												
Agricole	culture du sol A-1												
	élevage A-2												
	élevage en réclusion A-3												
Cons.	conservation CO-1												
	récréation CO-2												
Permis/ exclus	usages spécifiquement permis	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(2)	(3)	(4)				
	usages spécifiquement exclus												
<b>BÂTIMENT</b>	Structure	isolée	X	X	X	X	X	X	X	X			
		jumelée		X		X		X					
		contiguë		X		X		X					
	Marges	avant (m)	min.	8		7,6		7,6		8	8		
		latérale (m)	min.	6		5		2		6	6		
		latérales totales (m)	min.										
		arrière (m)	min.	9		9		9		9	9		
	Dimension	largeur (m)	min.	10		18		10		18	18		
		hauteur (étages)	min.	3	3	2	2	2	2	2	2		
		hauteur (étages)	max.	4-7	4-7	4-7	4-7	4-7	4-7	4	4		
		hauteur (m)	min.	4,0	4,0	8	8	8	8	8	8		
		hauteur (m)	max.	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7		
		superficie totale de plancher (m <sup>2</sup> )	min.	1 125	1 125	1 125	1 125	675 (5)	(5)	810 (5)	810 (5)		
nombre d'unités de logement / bâtiment	max.												
catégorie d'entreposage extérieur autorisé													
projet intégré			X		X		X						
<b>TERRAIN</b>	largeur (m)	min.	30		30		30		30	30			
	profondeur (m)	min.	50		30		50		60	60			
	superficie (m <sup>2</sup> )	min.	1 500		900		1 500		1 800	1 800			
<b>Développement, redéveloppement ou requalification (voir article 28)</b>													
	Densité brute (log/1000 m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	4	4	4	4	4	4	-	-			
	Rapport bâti / terrain, minimum	(%)	25	25	25	25	25	25	25	25			
	Rapport plancher(s) / terrain (COS), minimum	(%)	45	45	45	45	45	45	45	45			
<b>DIVERS</b>	<b>Dispositions particulières</b>		(6,7)	(6,7)	(6,7)	(6,7)	(6,7, 8a,10)	(6,7, 8a,10)	(6,7, 8b)	(6,9)			
	P.P.U.												
	P.A.E.												
	P.I.I.A.		X	X	X	X	X	X	X	X			
	Numéro du règlement												
Entrée en vigueur (date)													



#### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Seules les habitations multifamiliales de 20 logements et plus sont permises.
- L'usage résidentiel (2 logements et plus) à l'étage est autorisé en occupation mixte avec les usages commerciaux de classe C-1, C-2 et C-3 ainsi qu'avec les usages publics de classe P-2 et P-3.
- Danse et spectacles sans caractère érotique, accessoire à un bar, établissement commercial à heures prolongées (9802).
- Salle de billard (7396); Autres lieux d'amusement (7399).
- Les bâtiments utilisés exclusivement à des fins commerciales sont assujettis à une superficie brute de plancher maximale de 3500 mètres carrés, Article 1354 du présent règlement.
- Voir les dispositions particulières prévues au Chapitre 12 du présent règlement, Sous-section 12.14.7, applicables à la présente zone
- Voir la Section 13.7 du présent règlement, Dispositions relatives aux zones de niveau sonore élevé aux abords du réseau routier, Articles 1492 et 1493.
- Voir la Section 12.8 du présent règlement, Dispositions particulières concernant les normes et les superficies maximales applicables au corridor de transport métropolitain, Sous-section 12.8.1. Dispositions applicables aux usages suivants :
  - Marchés d'alimentation dont la superficie de plancher brute totale se situe entre 3500 et 5000 mètres carrés et doivent respecter les dispositions édictées à l'Article 1351 du présent règlement.
  - Hôtels dont la superficie de plancher brute totale est supérieure à 3500 mètres carrés et doivent respecter les dispositions édictées à l'Article 1352 du présent règlement.
- Voir l'Article 60 du présent règlement, article spécifique aux particularités des installations d'intérêt métropolitain.
- Voir l'Article 89 du présent règlement spécifique aux particularités des installations d'intérêt métropolitain.





PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-CONSTANT

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 1835-23

MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE  
NUMÉRO 1528-17, AFIN DE MODIFIER LES  
HAUTEURS POUR LA ZONE MS-301

PROPOSÉ PAR : MONSIEUR GILLES LAPIERRE  
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

AVIS DE MOTION :	21 NOVEMBRE 2023
ADOPTION ET DÉPÔT DU PROJET DE RÈGLEMENT :	21 NOVEMBRE 2023
CONSULTATION PUBLIQUE :	
ADOPTION DU SECOND PROJET DE RÈGLEMENT :	
ADOPTION DU RÈGLEMENT :	
CERTIFICAT DE CONFORMITÉ PAR LA MRC DE ROUSSILLON :	
ENTRÉE EN VIGUEUR :	

CONSIDÉRANT qu'il est à propos et dans l'intérêt de la Ville de modifier le règlement de zonage numéro 1528-17;

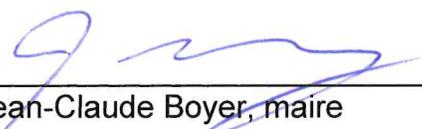
CONSIDÉRANT qu'avis de motion du présent règlement a dûment été donné lors de la séance ordinaire du Conseil tenue le 21 novembre 2023 et qu'un projet de règlement a dûment été déposé par un membre du Conseil lors de la séance ordinaire du Conseil tenue le 21 novembre 2023 ;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

**ARTICLE 1** L'annexe B du règlement de zonage numéro 1528-17 est modifiée le remplacement de la grille des spécifications applicable à la zone MS-301 par celle jointe en annexe 1 du présent règlement pour en faire partie intégrante.

**ARTICLE 2** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Adopté à la séance ordinaire du 21 novembre 2023.

  
Jean-Claude Boyer, maire

  
Me Sophie Laflamme, greffière

ANNEXE 1  
GRILLE DES SPÉCIFICATIONS DE LA ZONE MS-301

Grille des spécifications

Numéro de zone: MS-301

Dominance d'usage: H



USAGES	Habitation	unifamiliale	H-1																		
		bi et trifamiliale	H-2																		
		multifamiliale de 4 à 8 logements	H-3																		
		multifamiliale de 9 logements et plus	H-4	X	X																
		maison mobile	H-5																		
		collective	H-6					X	X												
	Commerce	détail et services de proximité	C-1							X	X										
		détail local	C-2							X	X										
		service professionnels spécialisés	C-3							X	X										
		hébergement et restauration	C-4											X							
		divertissement et activités récréotourist.	C-5													X					
		détail et services contraignants	C-6																		
		débit d'essence	C-7																		
		vente et services reliés à l'automobile	C-8																		
		artériel	C-9																		
		gros	C-10																		
		lourd et activité para-industrielle	C-11																		
	Industrie	prestige	I-1																		
		légère	I-2																		
		lourde	I-3																		
extractive		I-4																			
Institutionnel	parc, terrain de jeux et espace naturel	P-1							X	X											
	institutionnel et administratif	P-2							X	X											
	communautaire	P-3							X	X											
	infrastructure et équipement	P-4																			
Agricole	culture du sol	A-1																			
	élevage	A-2																			
	élevage en réclusion	A-3																			
Cons.	conservation	CO-1																			
	récréation	CO-2																			
Permis/exclus	usages spécifiquement permis		(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(2)	(3)	(4)											
	usages spécifiquement exclus																				

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Seules les habitations multifamiliales de 20 logements et plus sont permises.
- L'usage résidentiel (2 logements et plus) à l'étage est autorisé en occupation mixte avec les usages commerciaux de classe C-1, C-2 et C-3 ainsi qu'avec les usages publics de classe P-2 et P-3.
- Danse et spectacles sans caractère érotique, accessoire à un bar, établissement commercial à heures prolongées (9802).
- Salle de billard (7396); Autres lieux d'amusement (7399).
- Les bâtiments utilisés exclusivement à des fins commerciales sont assujettis à une superficie brute de plancher maximale de 3500 mètres carrés, Article 1354 du présent règlement.
- Voir les dispositions particulières prévues au Chapitre 12 du présent règlement, Sous-section 12.14.7, applicables à la présente zone
- Voir la Section 13.7 du présent règlement, Dispositions relatives aux zones de niveau sonore élevé aux abords du réseau routier, Articles 1492 et 1493.
- Voir la Section 12.8 du présent règlement, Dispositions particulières concernant les normes et les superficies maximales applicables au corridor de transport métropolitain, Sous-section 12.8.1, Dispositions applicables aux usages suivants :
  - Marchés d'alimentation dont la superficie de plancher brute totale se situe entre 3500 et 5000 mètres carrés et doivent respecter les dispositions édictées à l'Article 1351 du présent règlement.
  - Hôtels dont la superficie de plancher brute totale est supérieure à 3500 mètres carrés et doivent respecter les dispositions édictées à l'Article 1352 du présent règlement.
- Voir l'Article 60 du présent règlement, article spécifique aux particularités des installations d'intérêt métropolitain.
- Voir l'Article 89 du présent règlement spécifique aux particularités des installations d'intérêt métropolitain.

BÂTIMENT	Structure	isolée		X	X	X	X	X	X	X	X									
		jumelée			X		X		X											
		contiguë			X		X		X											
	Marges	avant (m)	min.	8		7,6		7,6		8	8									
		latérale (m)	min.	6		5		2		6	6									
		latérales totales (m)	min.																	
		arrière (m)	min.	9		9		9		9	9									
	Dimension	largeur (m)	min.	10		18		10		18	18									
		hauteur (étages)	min.	3	3	2	2	2	2	2	2									
		hauteur (étages)	max.	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4	4									
hauteur (m)		min.	4,0	4,0	8	8	8	8	8	8										
hauteur (m)		max.	17	17	17	17	17	17	17	17										
superficie totale de plancher (m <sup>2</sup> )		min.	1 125	1 125	1 125	1 125	675 (5)	(5)	810 (5)	810 (5)										
nombre d'unités de logement / bâtiment	max.																			
catégorie d'entreposage extérieur autorisé																				
projet intégré				X		X		X												

TERRAIN	largeur (m)	min.	30		30		30		30	30									
	profondeur (m)	min.	50		30		50		60	60									
	superficie (m <sup>2</sup> )	min.	1 500		900		1 500		1 800	1 800									

Développement, redéveloppement ou requalification (voir article 28)

DIVERS	Densité brute (log/1000 m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	4	4	4	4	4	4	-	-										
	Rapport bâti / terrain, minimum	(%)	,25	,25	,25	,25	,25	,25	,25	,25										
	Rapport plancher(s) / terrain (COS), minimum	(%)	,45	,45	,45	,45	,45	,45	,45	,45										
	Dispositions particulières		(6,7)	(6,7)	(6,7)	(6,7)	(6,7, 8a,10)	(6,7, 8a,10)	(6,7, 8b)	(6,9)										
	P.P.U																			
	P.A.E.																			
P.I.J.A.		X	X	X	X	X	X	X	X											
Numéro du règlement																				
Entrée en vigueur (date)																				

